

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO  
LIQUIDAZIONE GIUDIALE N.11/2025  
Sentenza n°13/2025 del 11/04/2025 ---  
OMISSIS --- – C.da Campiglione 20 - Fermo

## PERIZIA DI STIMA

### **BENI IMMOBILI**

FERMO \_ C.da Campiglione n°20

Fg. 39 Part. 9 Sub. 33 – 34 – 61 – 200

Il perito estimatore  
Luca Evandri

## PREMESSA

Il sottoscritto, Luca Evandri, iscritto al n. 1390 dell'Albo del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, è stato incaricato della stima degli immobili appartenenti al compendio immobiliare della --- OMISSIS ---.

Gli immobili oggetto della presente perizia, da me rilevati in seguito a sopralluoghi effettuati nei mesi di maggio e giugno 2025, consistono in unità immobiliari a destinazione produttiva, facenti parte del complesso denominato "ex Omsa", sito in Contrada Campiglione n. 20, nel Comune di Fermo, e identificati catastalmente al Foglio 39, particella 9, subalterni 33, 34, 61 e 200.

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato delle suddette unità, come meglio specificato nel prosieguo.

## DESCRIZIONE

### ***La Zona:***

Gli immobili si trovano in Contrada Campiglione, all'interno del Comune di Fermo, in una zona pianeggiante lungo la valle del fiume Tenna, nella periferia ovest della città. L'area è ben collegata, a circa 15–20 minuti dal casello autostradale Fermo–Porto San Giorgio (A14), e caratterizzata da una crescente trasformazione urbanistica, con insediamenti produttivi, commerciali e artigianali sviluppatisi attorno a nuclei industriali storici come l'ex --- OMISSIS ---. In prossimità dell'area è in fase avanzata la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero provinciale, accompagnato da interventi infrastrutturali (viabilità, rotatorie e collegamenti) che ne accresceranno l'accessibilità e il valore strategico.

### ***Il complesso produFvo e il fabbricato:***

Nello specifico le unità oggetto di stima sono inserite in un contesto produttivo risalente agli anni '70, originariamente realizzato come "--- OMISSIS ---" e successivamente acquisito dal --- OMISSIS ---.

Quest'ultimo, nel corso degli anni, ha provveduto al frazionamento e alla ristrutturazione delle unità immobiliari, per poi procedere, verso la fine degli anni '80, alla loro cessione a singole proprietà. Da tale processo è derivata la costituzione dell'attuale Condominio.

### ***Millesimi condominiali:***

Attualmente il condominio comprende 81 laboratori produttivi, 9 magazzini, 3 uffici e ulteriori spazi di uso comune suddivisi in quote millesimali, quali cabine elettriche, locali di custodia, copertura, corti e frustoli di terreno.

- Sub.33            millesimi 30,559
- Sub.34            millesimi 8,292
- Sub.61            millesimi 8,211
- Sub.200           millesimi 26,250

### **Caratteristiche del fabbricato:**

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni degli anni '70 epoca di costruzione del fabbricato, con struttura portante in c.a. e copertura prefabbrica con travi reticolate. Sopra al manto di copertura è posto un impianto fotovoltaico gestito da un operatore energetico. Il rivestimento esterno è a listelli a faccia vista color rosso con porzioni ad intonaco finito, nella media dei fabbricati circostanti.

### **Riferimenti catastali**

- Comune di Fermo:

		descrizione
Fg. 39 part. 9 sub. 33	Categ. D/7	Suolificio con Uffici al P1 ed ulteriori Uffici e sale al PT
sub. 34	Categ. C/3	Locale "artigianale" uso magazzino al PT del suolificio
sub. 61	Categ. C/3	Porzione di suolificio al P1
sub. 200	Categ. D/7	Locale "industriale" uso magazzino, indipendente al PT

- Intestazione catastale degli immobili descritti:

- --- OMISSIS --- sede in Fermo (FM) - P.Iva: --- OMISSIS ---- proprietà 1/1

### **Indagine urbanistica:**

A seguito di richiesta di accesso agli atti, prot. n°40634 del 23/06/2025, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fermo, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi in data 19/08/2025;

- Per il Sub.33 – 34 e 61:

- 1) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot.1934 del 23/05/1970 pratica 365/70;
- 2) Concessione per esecuzione lavori prot.1855/79 del 02/07/1980 pratica 393/79;
- 3) Domanda di sanatoria 01/04/1986 prot. C-3123 concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 16/10/2000 prot.11943.

Per i sopra-citati subalterni sono state riscontrate lievi difformità, consistenti in una diversa distribuzione dei divisori interni, nonché nella diversa collocazione di porte e infissi. Tali difformità risultano sanabili mediante presentazione di apposita pratica di sanatoria edilizia, aggiornamento catastale e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità. L'onere economico complessivo per la regolarizzazione è stimabile in circa € 5.000,00.

- Per il Sub.200:

- 1) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot.1934 del 23/05/1970 pratica 365/70;
- 2) Concessione per esecuzione lavori prot.1855/79 del 02/07/1980 pratica 393/79;
- 3) Domanda di sanatoria 01/04/1986 prot. C-3123 concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 16/10/2000 prot.11943.
- 4) Concessione per esecuzione lavori prot. 9185 pratica edilizia 1066/92 del 28/10/1993.
- 5) CILA in sanatoria prot.46452 del 14/10/2016 pratica edilizia 349/16/AEL

Per il subalterno sopra citato non sono state riscontrate difformità edilizie. Si rileva tuttavia la sola mancanza della Segnalazione Certificata di Agibilità, necessaria per la piena operatività del locale quale magazzino o parte di un complesso industriale. L'onere economico complessivo per la regolarizzazione è stimabile in circa € 1.500,00.

***Provenienza e titolarità del bene:***

Di seguito viene presentata una ricostruzione della storia delle singole unità immobiliari, tracciata attraverso i principali atti notarili che ne hanno segnato i passaggi di proprietà nel tempo:

***- Sub.33:***

19/06/1987 Vendita

da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS --- di --- OMISSIS ---.

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°44596 – Raccolta n°15266 registrato a Fermo il 09/07/1987 al n°269 Mod.1-V.

24/06/1987 Vendita

da --- OMISSIS --- di --- OMISSIS ---, a --- OMISSIS ---

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°44662 – Raccolta n°15281 registrato a Fermo il 14/07/1987 al n°303 Mod.1-V.

30/12/1994 Vendita

da --- OMISSIS --- a --- **OMISSIS** ---

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°82418 – Raccolta n°20958 registrato a Fermo il 17/01/1995 al n°219 Mod.1-V.

***- Sub.34:***

14/06/1988 Vendita

da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS --- – P.S.Elpidio.

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°50180 – Raccolta n°16070 registrato a Fermo il 24/06/1988 al n°963 Mod.1-V.

08/05/1989 Vendita

da --- OMISSIS --- – P.S.Elpidio a --- OMISSIS --- – P.S.Giorgio.

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°55467 – Raccolta n°16858 registrato a Fermo il 29/05/1989 al n°841 Mod.1-V.

20/03/1995 Vendita

da --- OMISSIS --- a --- **OMISSIS** ---.

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°83122 – Raccolta n°21083 registrato a Fermo il 07/04/1995 al n°765 Mod.1-V.

***- Sub.61:***

06/11/1987 Vendita

da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS --- – --- OMISSIS ---

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°46271 – Raccolta n°15577 registrato a Fermo il 08/11/1987 al n°989 Mod.1-V

04/12/1993 Vendita

da --- OMISSIS --- a --- **OMISSIS** ---.

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°77829 – Raccolta n°20186 registrato a Fermo il 22/12/1993 al n°2089 Mod.1-V.

04/12/1993 Vendita (per le sole quote condominiali del 8,211%)

da --- OMISSIS --- a --- **OMISSIS** ---.

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°77829 – Raccolta n°20186 registrato a Fermo il 22/12/1993 al n°2089 Mod.1-V.

**- Sub.200:**

20/04/1989 Vendita

da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS ---.

Rogito notaio Dott. Lorenzo Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°55236 – Raccolta n°16820 registrato a Fermo il 09/05/1989 al n°758 Mod.1-V

18/02/2004 Vendita

da --- OMISSIS --- a --- **OMISSIS** ---.

Rogito notaio Dott. Francesco Ciuccarelli – Fermo Repertorio n°17850 – Raccolta n°4444 registrato a Fermo il 09/03/2004 al n°503 Mod.1-T

**Ispezione ipotecaria:**

Di seguito viene proposta la ricerca nei registri immobiliari che permette di ottenere informazioni dettagliate sulla situazione giuridica di singoli immobili e su eventuali gravami (ipoteche, pignoramenti, ecc.) che lo riguardano

**Sub.33**

- 1 TRASCRIZIONE del 11/01/1995 - Registro Particolare 199 Registro Generale 234  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 82418 del 30/12/1994  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
- 2 ISCRIZIONE del 06/09/1995 - Registro Particolare 758 Registro Generale 5161  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 84575 del 05/09/1995  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 1080 del 12/12/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
- 3 ISCRIZIONE del 09/08/1999 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 6121  
Pubblico ufficiale FRANCESCO CIUCCARELLI Repertorio 5202 del 05/08/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 959 del 26/10/1999 (EROGAZIONE A SALDO)  
2 - Comunicazione n. 1558 del 16/12/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 17/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 4 TRASCRIZIONE del 28/04/2001 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 2841  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 9867 del 18/04/2001  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ISCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 207 Registro Generale 2415

6 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 306 del 08/03/2024  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

- 6 TRASCRIZIONE del 10/07/2025 - Registro Particolare 4725 Registro Generale 6725  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 13/2025 del 11/04/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

#### Sub.34

- 1 TRASCRIZIONE del 31/03/1995 - Registro Particolare 1547 Registro Generale 2039  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 83122 del 20/03/1995  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
- 2 ISCRIZIONE del 06/09/1995 - Registro Particolare 758 Registro Generale 5161  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 84575 del 05/09/1995  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 1080 del 12/12/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
- 3 ISCRIZIONE del 09/08/1999 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 6121  
Pubblico ufficiale FRANCESCO CIUCCARELLI Repertorio 5202 del 05/08/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 959 del 26/10/1999 (EROGAZIONE A SALDO)  
2 - Comunicazione n. 1558 del 16/12/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 17/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 4 TRASCRIZIONE del 28/04/2001 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 2841  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 9867 del 18/04/2001  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ISCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 207 Registro Generale 2415  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 306 del 08/03/2024  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE del 10/07/2025 - Registro Particolare 4725 Registro Generale 6725  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 13/2025 del 11/04/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

#### Sub.61

- 1 TRASCRIZIONE del 17/12/1993 - Registro Particolare 5377 Registro Generale 7448  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 77829 del 04/12/1993  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
- 2 ISCRIZIONE del 06/09/1995 - Registro Particolare 758 Registro Generale 5161  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 84575 del 05/09/1995  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 1080 del 12/12/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
- 3 ISCRIZIONE del 09/08/1999 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 6121  
Pubblico ufficiale FRANCESCO CIUCCARELLI Repertorio 5202 del 05/08/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 959 del 26/10/1999 (EROGAZIONE A SALDO)
- 2 - Comunicazione n. 1558 del 16/12/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 17/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- 4 TRASCRIZIONE del 28/04/2001 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 2841  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 9867 del 18/04/2001  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ISCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 207 Registro Generale 2415  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 306 del 08/03/2024  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE del 10/07/2025 - Registro Particolare 4725 Registro Generale 6725  
Pubblico ufficiale TRIUNALE DI FERMO Repertorio 13/2025 del 11/04/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

#### **Sub.200 (ex sub.102)**

- 1 TRASCRIZIONE del 10/03/2004 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 1913  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 17850/4444 del 18/02/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 1570 Registro Generale 5869  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 19057/4828 del 30/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - 1 - Annotazione n. 515 del 25/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2 - Comunicazione n. 795 del 03/09/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2019. Cancellazione totale eseguita in data 04/09/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3 ISCRIZIONE del 29/10/2010 - Registro Particolare 2032 Registro Generale 8595  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31951/10813 del 28/10/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - 1 - Annotazione n. 516 del 25/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 3301 Registro Generale 4411  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 39092/16336 del 12/05/2017  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico  
Immobili precedenti
- 5 TRASCRIZIONE del 10/07/2025 - Registro Particolare 4725 Registro Generale 6725  
Pubblico ufficiale TRIUNALE DI FERMO Repertorio 13/2025 del 11/04/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

#### **Suddivisione in loF di vendita:**

Al fine di agevolare la commercializzazione dell'immobile, si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione in due distinti lotti, in modo da rendere le unità più facilmente collocabili sul mercato.

## **Lotto 1:**

### ***Fg. 39 part. 9 sub. 33***

*Suolificio con Uffici al P1 e Uffici, locali campionario e magazzino al PT, Categ. D/Z*

L'opificio si presenta come una struttura funzionale e ben organizzata, sviluppata su due piani fuori terra. Al piano terra troviamo un'accogliente area di circa 150 mq, utilizzata come ufficio e sala campionario, rifinita con pavimenti in gres e divisori leggeri in cartongesso e PVC. Gli infissi, anch'essi in PVC, garantiscono un buon isolamento. Questa zona condivide con il primo piano gli impianti principali, elettrico e termico.

La parte posteriore del piano, dove è collocato anche un montacarichi che collega i due livelli, si apre direttamente sul magazzino del sub. 34, anch'esso della stessa proprietà e lotto di vendita. La superficie adibita a deposito, di circa 110 mq, presenta pavimentazione al quarzo, ideale per l'uso industriale.

Salendo al primo piano tramite una scala in granito, si accede a un ampio suolificio di circa 1.000 mq e a uffici direzionali di circa 150 mq. Entrambi gli ambienti sono ben attrezzati, con impianti completi, pavimentazione in monocottura e servizi igienici. Il laboratorio è inoltre dotato di aspirazione fumi e blindo-sbarra per la distribuzione elettrica. L'altezza interna raggiunge i 4,5 metri sotto trave, assicurando un'ottima fruibilità degli spazi.

### ***Fg. 39 part. 9 sub. 34***

*Locale "artigianale" uso magazzino al PT del suolificio, Categ. C/3*

Il locale, si trova al piano terra, con accesso comodo dalla corte comune. Dispone di due ingressi carrabili indipendenti, entrambi dotati di serrande sezionabili motorizzate che facilitano le operazioni di carico e scarico. La superficie interna si estende per circa 530 mq, con un'altezza utile di 4,00 metri, garantendo una buona fruibilità per attività di deposito o logistica leggera.

All'interno, l'ambiente si presenta come uno spazio ampio e regolare, scandito da una fila di pilastri in cemento armato. È presente un servizio igienico a supporto dell'attività. La pavimentazione, in calcestruzzo finito al quarzo, assicura resistenza e praticità per l'uso industriale. L'unità è inoltre dotata di impianto elettrico, rendendola pronta all'uso per varie destinazioni operative

### ***Fg. 39 part. 9 sub. 61***

*Porzione suolificio P1, Categ. C/3*

Il locale si trova al primo piano e risulta direttamente collegato al subalterno 33, destinato a suolificio, con il quale costituisce un corpo funzionale unico. La sua area copre una superficie lorda di circa 400 mq e si distingue per l'ampia altezza media interna, pari a circa 6,50 metri, che conferisce grande versatilità d'uso.

La pavimentazione è in calcestruzzo finito al quarzo, ideale per garantire robustezza e durabilità in contesti produttivi. L'unità è inoltre servita da impianto elettrico, condiviso con il sub. 33, a

conferma dell'integrazione tra i due spazi.

## **Lotto 2:**

### ***Fg. 39 part. 9 sub. 200***

#### ***Locale "industriale" distaccato e indipendente al PT, Categ. D/7***

L'immobile oggetto di valutazione è un locale situato al piano terra, con accesso diretto da una corte comune. Esso è dotato di ingresso carrabile, che ne consente l'utilizzo anche per attività che richiedano il transito di mezzi leggeri. La superficie interna complessiva è pari a circa 750 mq, con un'altezza utile di 4,00 metri.

Attualmente l'unità risulta completamente libera da arredi o attrezzature, e si presenta come un unico ambiente privo di suddivisioni interne. La struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato disposti in tre file da quattro, per un totale di dodici pilastri, equamente distribuiti all'interno dello spazio.

La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo con finitura al quarzo, idonea per usi industriali o artigianali, garantendo buona resistenza meccanica e facilità di pulizia. Il locale risulta inoltre dotato di impianto elettrico.

#### ***Stato manutentivo e condizioni generali:***

Le finiture e gli impianti presenti negli immobili risultano coerenti con l'epoca di realizzazione del complesso industriale. Il grado di conservazione dei manufatti può definirsi accettabile, in condizioni ordinarie e tutti i locali risultano idonei all'uso previsto.

#### ***Criteri di stima:***

La stima è basata sul valore di mercato, applicando il metodo comparativo. Gli immobili vengono confrontati con unità simili, utilizzando i prezzi reperiti localmente, sui principali portali immobiliari e facendo riferimento anche ai valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate. Eventuali variazioni di valore sono determinate attraverso **coefficienti di adeguamento** basati su una stima dei costi necessari per renderli fruibili, o maggiormente appetibili, qualora non più idonei alla destinazione originaria o d'investimento.

#### ***Andamento dei prezzi immobiliari nel comune di Fermo:***

Poiché il mercato immobiliare nel Comune di Fermo è risultato poco dinamico negli ultimi anni, il valore unitario ordinario è stato determinato sulla base dei dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2024, con particolare riferimento alla zona "Suburbana/Campiglione-Girola". A integrazione di tali dati, sono stati consultati anche i principali portali immobiliari e listini delle agenzie operanti nella zona. Per i capannoni industriali tipici, in condizioni conservative "normali", all'interno della fascia di oscillazione compresa tra € 245/mq (valore minimo) ed € 325/mq (valore massimo), è stato assunto come riferimento il valore minimo di € 245/mq.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/CAMPIGLIONE - GIROLA

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	245	325	L	1,4	1,7	L
Capannoni tipici	Ottimo	325	450	L	1,7	2,4	L
Laboratori	NORMALE	630	930	L	3	4,8	L

### Valutazione finale

A	LOTTO 1 – C.da Campiglione, 20 FERMO									
	Fg.39 part.9	Piano		Sup.	Coeff.	Sup.pond.		€/mq		valore
	SUB.33 – Suolificio e uffici	T-1	mq	1400	x 0,9	mq	1260,00	=	€ 245,00	= € 308.700,00
	SUB.34 – Magazzino PT	1	mq	555	x 0,8	mq	444,00	=	€ 245,00	= € 108.780,00
	SUB.61 – Porz.suolificio P1°	T	mq	405	x 0,8	mq	324,00	=	€ 245,00	= € 79.380,00
									<b>TOTALE</b>	<b>€ 496.860,00</b>
B	LOTTO 2 – C.da Campiglione, 20 FERMO									
	SUB.200 – Laboratorio autonomo	T	mq	750	x 1	mq	750,00	=	€ 245,00	= € 183.750,00
									<b>TOTALE</b>	<b>€ 183.750,00</b>
									<b>VALORE IMMOBILI</b>	<b>€ 680.610,00</b>

In conclusione, sulla base delle analisi effettuate e dei dati di mercato disponibili, si stima che il valore complessivo degli immobili oggetto di perizia si attesti a **€ 680.610,00** rappresentando il più probabile valore di mercato alle condizioni attuali.

Fermo 20/08/2025

il Perito estimatore  
geom. Luca Evandri

in allegato:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Titoli edilizi